

Advies Erf Belvédèreweg 3, De Lutte

Atelier Overijssel 17 december 2012



Inhoudsopgave



Inleiding	4
Werkatelier	6
• Kernkwaliteiten	6
• Toekomstige invulling	10
• Schetsen scenario's	11
• Conclusie	12
Aanbevelingen	14
Bijlage 1 Opdracht scenario's	18
Bijlage 2 Dagprogramma en deelnemers	22

Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Losser ligt een voormalig glastuinbouwbedrijf tussen Oldenzaal en Denekamp in het zicht van de N342 op de oostrand van de stuwwal bij Oldenzaal. De gemeente wil graag meewerken aan een transformatie van dit erf en daarmee zorgen voor een kwaliteitsimpuls, zodanig dat het qua functie, inrichting en sfeer past bij de omgeving en ook past in het ruimtelijk beleid van de Gemeente Losser. Het erf ligt in een gebied dat is omgeven door EHS en Natura 2000 gebied, maar is hier zelf geen onderdeel van.

Er zijn drie partijen/belanghebbenden die ideeën en wensen hebben voor dit erf en hier wellicht in willen investeren: de erfgenamen van de voormalige eigenaar, het aanliggende landgoed Egheria Ten Cate en Natuurmonumenten. Met deze partijen is voorafgaand aan het werkatelier gesproken. De wensen en ideeën van de partijen zijn gehoord door de deelnemers en meegenomen als achtergrondinformatie tijdens het atelier.

Vraag

De vraag van de gemeente Losser aan Atelier Overijssel is om ze te helpen bij het opstellen van een advies over wat in de toekomst een goede ruimtelijke invulling en functie voor deze locatie zou kunnen zijn, waar een partij redelijkerwijs in zou kunnen/willen investeren. Dit is gebeurd in de vorm van een werkatelier met experts ruimtelijke kwaliteit en een planeconoom.

Werkwijze

Op donderdag 22 november vond het werkatelier plaats. Na een terreinbezoek en een verkenning van de kernkwaliteiten is er geschetst aan verschillende scenario's. Van de uitkomsten van de atelierdag wordt in dit advies verslag gedaan. Aan de hand van de schetsresultaten en de gevoerde discussies worden vervolgens aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen

beschrijven en verbeelden ruimtelijke randvoorwaarden die handvatten geven om initiatieven op waarde te schatten.

Twee doelstellingen

Naast het doel om tot ruimtelijke handvatten te komen is een ander beoogd doel van het atelier: Kennisdelen met een andere gemeente in Overijssel: Bij dit atelier zijn twee experts van de gemeente Kampen uitgenodigd, die met dezelfde problematiek bij een erf te maken hebben. Door hen uit te nodigen leren beide gemeentes van eenieders aanpak en gekozen oplossingsrichtingen. In 2013 zal Losser ook aanschuiven bij een Werkatelier in de gemeente Kampen.



Terreinbezoek en werken aan schetsen

Werkatelier Erf Belvédèreweg 3, De Lutte

Kernkwaliteiten

Na het terreinbezoek zijn de twee groepen aan de slag gegaan met het in kaart brengen van de kernkwaliteiten van het erf. De groep van Bart heeft gekeken naar het erf in zijn omgeving, de grote schaal. De groep van Anneke heeft dit op de schaal van het erf gedaan.

Grote schaal

Het erf ligt in de regio Twente aan de rand van de stuwwal. Over deze wal loopt de waterscheiding tussen de Regge en de Dinkel. Het water aan de westkant van de heuvel loopt in beken naar de Regge, water aan de oostkant stroomt naar de Dinkel. Aangezien het erf aan de westkant van de stuwwal ligt maakt het deel uit van het watersysteem van de Regge, hoewel het hemelsbreed gezien dicht bij de Dinkel ligt. In de directe omgeving van het erf, ten zuiden ervan, ligt het brongebied van de Roelinksbeek. Deze heeft twee takken die samenkomen en verder stromen richting het westen.

De stuwwal kent meerdere toppen in het gebied, de Tankenberg, Paaschberg en Hakenberg. De Belvédèreweg, waar het erf aan ligt loopt richting het uitzichtpunt (belvédère) op de Paaschberg. De stuwwal is voornamelijk begroeid met (aangelegd) bos.

Een deel van de erven in het gebied ligt langs de randen van beken, waarachter de hogere gronden zich bevinden. Dit zijn de oudste plekken voor erven. Een

ander deel van de erven is later ontstaan op jonge ontginningen en gekoppeld aan rechte wegen. Het erf is ontstaan op de flank van de stuwwal langs een beeksyteem. De oorspronkelijke toegangsweg voor het erf bestaat niet meer en is vervangen door de Belvédèreweg. Aan deze weg liggen in totaal zo'n zes erven waarvan het erf op nr. 3 er een is. Deze erven hebben een woonhuis met kleinere bijgebouwen. Erf Groot Beverborg vormt hier een uitzondering op, met meer en grotere gebouwen dan de andere erven. De weg loopt deels over dit erf.

In het kort:

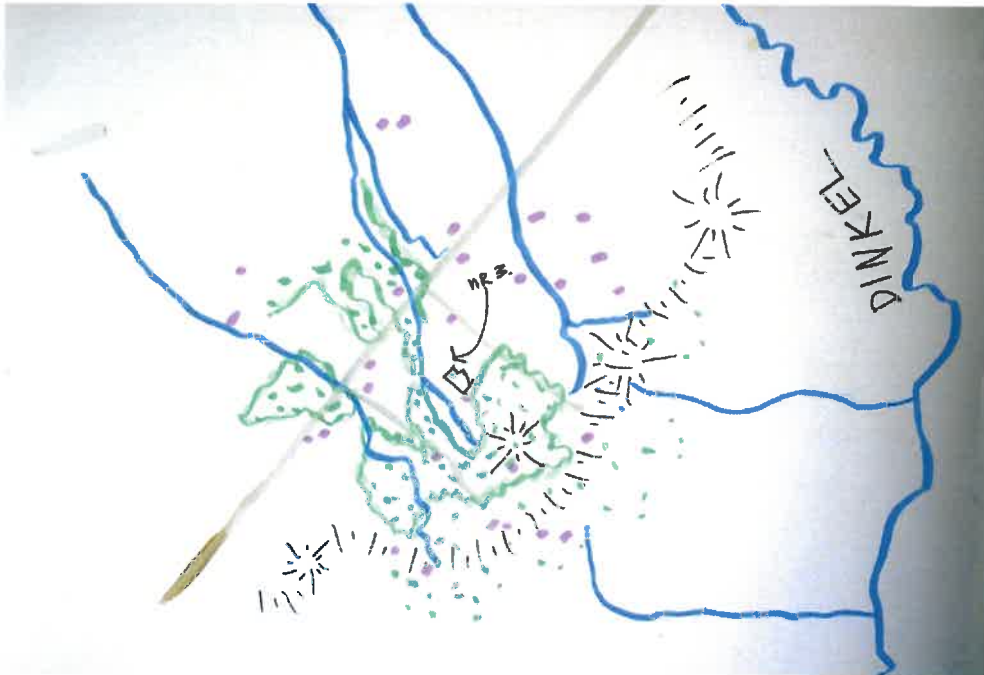
- Erf in de buurt van waterscheiding Regge en Dinkel.
- Beek langs erf richting Regge.
- Erf op flank van stuwwal met in de buurt grote hoogteverschillen.
- Bosgebied op stuwwal.
- Brongebied Roelinksbeek langs, over erf.
- Erf toegankelijk via Belvédèreweg, deels over particuliere grond.



Erf vanaf de provinciale weg



Erf vanaf de belvédère



Erf aan de rand van stuwwal, liggend in het Reggesysteem



Erf langs Belvédèreweg 3

Kernkwaliteiten op het erf

Het oude deel van het erf: het los hoes, de bijbehorende aardappelschuur, de waterput, een kastanje- en een perenboom, is nog in oorspronkelijke staat en heeft daardoor hoge kwaliteit. Dit deel van het erf is monumentwaardig. In een onlangs verschenen lijst van karakteristieke panden in de gemeente Losser komt de boerderij niet voor vanwege de aanwezigheid van het uitgebreide kassencomplex. De kassen doen afbreuk aan het ensemble, maar het is voor te stellen dat een deel van de kassen bij de sloop overleefd blijft om de ontwikkelingsgeschiedenis van het erf zichtbaar te houden.

Het erf ligt op een bijzondere locatie vanwege het grote hoogteverschil. Daardoor is het zicht vanuit het erf op het landschap bijzonder, maar ook vanuit landschap op het erf zelf. De Belvédèreweg is een recreatieve route. Het zicht op het terrein vanaf de weg is in potentie aantrekkelijk; veel van het zicht wordt nu ontnomen door de kassen.

Het perceel wordt omzoomd door een beekbegeleidende singel aan de zuidkant, een singel aan de oostkant, een beplante wal en een bosje aan de noordkant. De toegang tot het terrein is beplant met essen (*Fraxinus*); het huis zelf wordt afgeschermd door coniferen. Door al deze beplanting is sprake van een groene kamer, waarin de coniferen als niet-streekeigen soorten uit de toon vallen.

De Roelinksbeek is niet zichtbaar vanaf het erf; wel wordt op de laagste punt van het terrein water opgevangen in een bassin, dat gevoed wordt door hemelwater vanaf de kassen en door kwel.

In het kort:

- Het ensemble van boerderij, töffelschuur en erf om deze gebouwen
- Het hoogteverschil van het terrein
- Het zicht op het landschap (richting Denekamperstraat/Oldenzaalsestraat)
- Het zicht vanuit het landschap (noord en west) op het oude erf
- De Belvédèreweg die langs het erf naar het bos loopt
- Het zicht vanaf deze weg op de ruimte achter de kassen

- Omzoming door de singel aan de zuidkant van het terrein, waardoor een groene kamer ontstaat
- De mogelijkheid om water te benutten
- Een deel van de kassen is mogelijk een aanleiding voor een toekomstige ontwikkeling
- De loofbomen in het bosje en langs de oprit naar het erf
- De kastanjeboom
- De perenboom



Solitaire bomen op erf



Hoogteverschil, opgevangen met talud



Schets kernkwaliteiten erf



Groene oprit



Aanwezigheid water



Oprit erf



Aardappelschuurtje en waterput erf

Toekomstige invullingen

In een eerste aanzet om te komen tot scenario's hebben de deelnemers nagedacht over de vraag wat ze graag in de toekomst zien gebeuren met het erf. Hetzelfde is gedaan voor wat ze niet willen.

Een algemeen gedeelde mening is dat er een goede balans moet worden gevonden tussen het bestaande erf en de nieuwe ontwikkeling, wat deze ook mag zijn. De draagkracht van het oude erf is niet groot genoeg voor forse toevoegingen in de directe nabijheid. Dit wordt verderop uitgewerkt.

Wel:

Terrein:

- Watersysteem en natuur terugbrengen, gebruiken als ordeningsprincipe
- Extensieve beweiding
- Weinig verkeersbewegingen, max 20?

Bestaande bebouwing:

- Passend programma zodat oorspronkelijkheid behouden blijft
Mogelijke invullingen: gastenverblijf, woning, informatiecentrum, kantoor
- Educatie, informatie voor recreanten over landschap

Nieuwe ontwikkelingen:

- Met nieuwe bebouwing voldoende afstand houden tot bestaande huis
- Terraswonen, gebruik maken van hoogteverschil om woningen in op te laten gaan
- Landschapshotel, Erf Middelkamp heeft dergelijk initiatief
- Paviljoens (andere functie en volume dan woonhuis) met bijvoorbeeld zorg of recreatie
- Kangoeroewoning (patiënt en mantelzorgers, of twee generaties)
- Mogelijk bouwrechten uitwisselen met erf Belvédèreweg 2 om nummer 3 te ontlasten.

Niet

- Voortzetting glastuinbouw
- Intensieve agrarische activiteiten
- Een te groot en nabij cluster van gebouwen



Schetsen scenario's

Aan de hand van de ideeën voor de toekomstige invullingen zijn er door Marian, Bart en Gerard twee scenario's gekozen om verder te onderzoeken. Ze worden kort toegelicht, een uitgebreide beschrijving met schetsen is te vinden in de bijlage.

Om de opdracht voldoende kaders te geven zijn er uitgangspunten gebruikt.

Uitgangspunten:

- Breek de kassen af
- Houd rekening met het inpassingsplan van Belvédèreweg nummer 5 (hier komt een huis met houtwal, solitair en een poel).
- Herstel watersysteem, natuurontwikkeling "mede mogelijk maken"
- Behoud bestaand erf (+ los hoes)
- Extensief in verkeer
- Het plan is maatschappelijk aanvaardbaar (denk aan wensen landgoed)
- Het plan is financieel haalbaar
- Het plan is planologisch haalbaar ("cirkels" burens en bouwblok, etc.)

Scenario 1: Wonen, groep Anneke

De groep heeft verschillende varianten onderzocht (zie bijlage). In alle varianten krijgt de bestaande boerderij een functie als wooneenheid of kantoor, waarbij de voorkeur uitgaat naar een kantoor. Nieuwe woningen kunnen op drie verschillende manieren op het terrein worden geplaatst, met verschillende aanleidingen.

De varianten zijn:

- a. Nieuw erf
- b. Terraswoningen
- c. Landhuis

Opmerkingen:

bij één groot volume krijg je meer natuurruimte!
Afstand tot het oude erf is belangrijk en bepalend voor de vormgeving van de nieuwe gebouwen.

Scenario 2: Mix (zorg, educatie, wonen, kantoor, toeristisch, horeca), groep Bart

Deze groep heeft twee varianten gemaakt (zie bijlage), waarbij de ondergrond hetzelfde is. Uitgegaan wordt

van het in stand houden van de kamer rondom het perceel met houtwallen en het introduceren van een zone voor natuur en waterretentie die verder vrij blijft. Het bestaande erf heeft zijn eigen ruimte, met afstand tot andere gebouwde objecten.

De varianten zijn:

- 1a. Landschapsverblijven, verspreid
- 1b. Landschapsverblijven, gebundeld
2. Zorg en wonen

Stappen:

- Verkoop van de bouwkaal aan de bouwer!
- Een deel van te verkopen grond is bestemd voor natuurontwikkeling. Afspraken!
- De initiatiefnemer meldt zich
- Gemeente geeft mogelijkheden aan
- Opties bespreken met ervenconsulent
- Keuze voor bepaalde invulling/uitvoering leidt tot Beeldkwaliteitsplan
- Het College besluit

Conclusie

Kernkwaliteiten

Over de genoemde kernkwaliteiten zijn de deelnemers het eens. Het erf ligt in een kleinschalig reliëfrijk landschap, met bijzondere kwaliteiten op het gebied van water, landschap en natuur. Het erf op zich heeft kwaliteit in de vorm van het oorspronkelijke los hoes met schuurtje, bomen, houtwallen, reliëf en is toegankelijk via een landelijk weggetje.

Behoud huidige oude boerderij

Unaniem zijn de deelnemers het erover eens dat het huidige huis met schuur het behouden waard is. Mogelijk is dit woonhuis geen monument omdat het destijds in combinatie met de kassen is beoordeeld, maar het is monumentwaardig.

Toekomstige invulling

Gekeken naar de gewenste toekomstige invulling valt op dat naast wonen een scala aan andere functies genoemd wordt, zoals recreatie, educatie en zorg. Deelnemers zien hier mogelijkheden voor, vooral vanwege de landschappelijke omgeving. Ze besteden ook aandacht aan mogelijke beperkingen bij ontwikkelingen, zoals de wensen uit de omgeving en het mogelijke verkeer. Iedereen vindt het een vooruitgang als de kassen worden gesloopt, hoewel een klein deel misschien behouden kan blijven als verwijzing naar wat er was. Ontwikkelingen voor water en natuur kunnen wellicht gebruikt worden als ordeningsprincipe.

Scenario's

In een middag is er een aantal verschillende scenario's gemaakt en heeft een planeconoom gekeken naar de financiële haalbaarheid. Voor wonen geldt vanuit financieel oogpunt dat twee extra woningen nodig zijn. Eén woning is te krap om uit de kosten te komen. De geschatte waarde van het bestaande woonhuis wordt bij de berekeningen minimaal geacht. De kosten voor de koper gaan zitten in het opknappen van het huis.

Wonen

Voor twee woningen zijn verschillende mogelijkheden geschetst. De schetsen zijn een verkenning van de situatie; aan de hand hiervan zijn aandachtspunten te benoemen, geen harde richtlijnen. Om te beginnen is de relatie van de nieuwe woningen met de oude

boerderij en bijgebouw belangrijk. In de scenario's wordt uitgegaan van voldoende afstand tot dit erfensemble. In de scenario's is gezocht naar een ordeningsprincipe dat zorgt voor voldoende openheid bij het bijbouwen. Het is nog een vraag wat de verdere invulling van het perceel wordt naast waterberging. Een landhuis met appartementen zorgt voor een heel ander beeld. Financieel is dit lastiger, het vraagt ook maatwerk voor het organiseren van belangstellenden.

Recreatie/zorg/educatie

Hoewel deze functies tot de verbeelding spreken is de financiële haalbaarheid ervan onzeker. Voor zorgwoningen zijn verschillende opstellingen bedacht. Net als bij het scenario 'wonen' geldt ook hier het aandachtspunt van de relatie tot het bestaande huis. Bij de verschillende varianten is nog geen uitspraak gedaan over de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Er is met redelijk grote/veel volumes gewerkt bij de varianten, bij de nabespreking werd de vraag gesteld of dit niet teveel was. Hetzelfde commentaar gold voor varianten met recreatieverblijven. De variant waarbij er op de terrasranden huisjes worden gebouwd biedt goede mogelijkheden voor onderlinge privacy, veel open ruimte en deels bouwen in maaiveld.



Aanbevelingen

Een transformatie van het erf en kassencomplex kan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekenen. Hiervoor is een zorgvuldige afweging van nieuwe initiatieven nodig. Met het advies krijgt de Gemeente Losser handvatten om dit te kunnen doen. De aanbevelingen zijn gebaseerd op de uitkomsten van de scenario's, grove berekeningen van een planeconoom en eigen inzicht en kennis van Atelier Overijssel. De aanbevelingen worden geïllustreerd aan de hand van principe tekeningen.

De omgeving

Het erf ligt op een bijzondere locatie. Op de flank van een stuwwal, aan de rand van het brongebied van de Roelinksbeek en in een gebied met slechts enkele andere erven. Deze ligging geeft het erf een unieke kwaliteit. Bij iedere ontwikkelingsrichting voor het erf is het daarom waardevol om de context bij de planvorming te betrekken. Ook omdat ontwikkelingen op het erf invloed zullen hebben op de omgeving.

Stimuleer water- en natuurontwikkeling op het perceel

Het erf bevindt zich aan de rand van een beschermd waardevol natuurgebied. Een van de kenmerken van deze natuur is het ontstaan van beekjes aan de rand van de stuwwal. Zo ook de Roelinksbeek in de buurt van het erf. Waterretentie op het perceel kan bijdragen

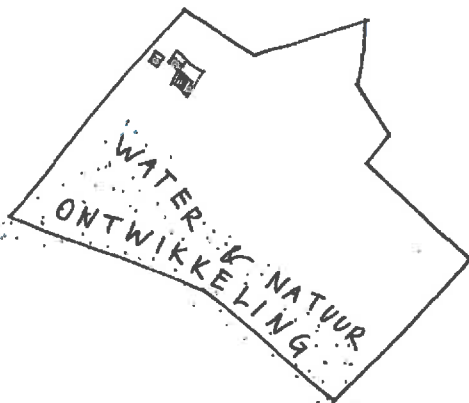
aan het herstellen van het watersysteem. Laat de ontwikkeling van het erf samengaan met water- en natuurontwikkeling en zorg zo voor herstel van dit stukje van het watersysteem.

Ga uit van de draagkracht van de omgeving

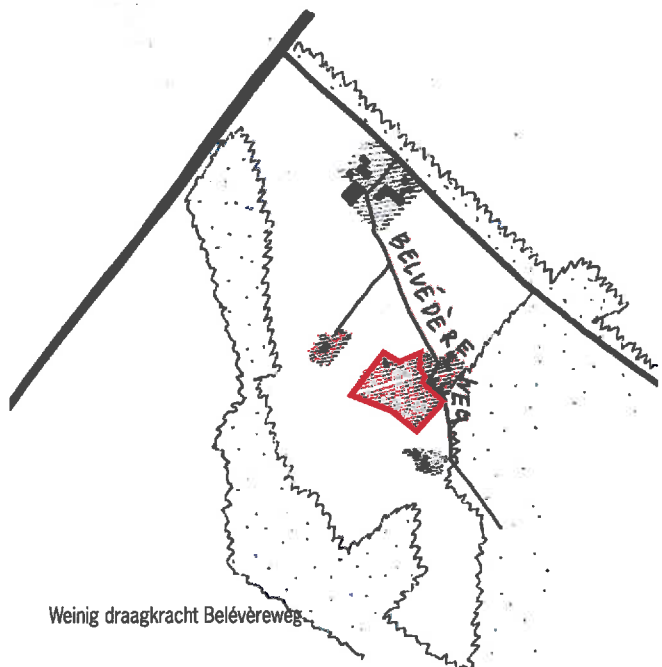
Het erf is toegankelijk via de Belvédèreweg, die deels over het erf van Groot Beverborg loopt. Dit maakt de weg niet geschikt voor een groot aantal verkeersbewegingen. Mocht de weg een ander tracé krijgen, dan nog is het gezien de rust van het gebied wenselijk dat er weinig verkeersbewegingen blijven.

Bekijk de entree van het erf

Bij nieuwe plannen is het wellicht handig om de bestaande entree van het erf aan te passen, in samenspraak met de burens van het erf. Nu ligt de Belvédèreweg een klein stuk over het erf van nummer



Principe water- en natuurontwikkeling



Weinig draagkracht Belvédèreweg



zes. Verlegging kan de toegang voor andere functies op het erf logisch maken. Eventuele verleggingen zullen afhangen van het toekomstige gebruik van het terrein.

Het erf

Behoud het bestaande woonhuis en aardappelschuurtje

Behoud van het typische en eeuwenoude Twents loshoes is mogelijk door het een nieuwe functie te geven. Het Twentse karakter van het erf kan zo behouden blijven. Bij de berekeningen voor de financiële haalbaarheid van de plannen is er vanuit gegaan dat het huis voor een kleine prijs verkocht wordt. Dit geeft de nieuwe eigenaar goede mogelijkheden om te investeren in de renovatie en restauratie.

Nieuwe bebouwing

Bijbouwen betekent meer volumes op het terrein. Omdat de omgeving verder weinig bebouwing kent (met uitzondering van erf Grote Beverborg), is het van belang dat er zo min mogelijk bebouwing bij komt. Uit de grove berekeningen gemaakt tijdens de atelierdag, blijkt dat twee extra woningen zorgen voor sluitende financiën. De volumes van twee woningen kunnen ook

anders ingevuld worden, bijvoorbeeld met zorg, een landhuis of recreatieverblijven. Bij deze drie opties is het nodig om de financiële consequenties en de benodigde kubieke meters verder te onderzoeken.

Relatie nieuwbouw, bestaande huis

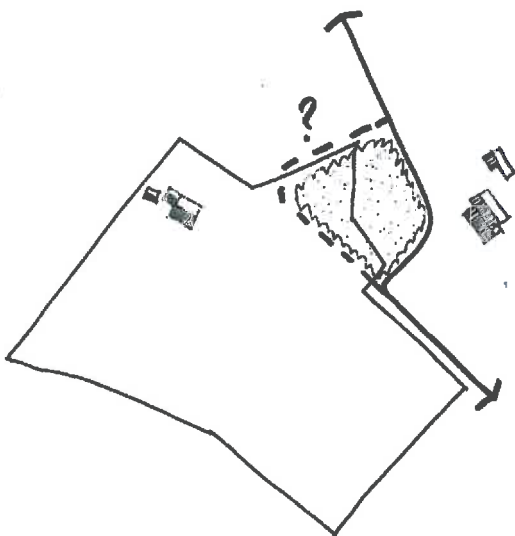
Om het huidige huis tot zijn recht te laten komen naast nieuwbouw is gepaste afstand nodig. Een ander idee, om het woonhuis tot schuur te maken en een groter volume bij te plaatsen zodat een ensemble ontstaat is ook mogelijk. (zie referentiebeelden op deze pagina)

Zoek naar een goede ruimtelijke structuur

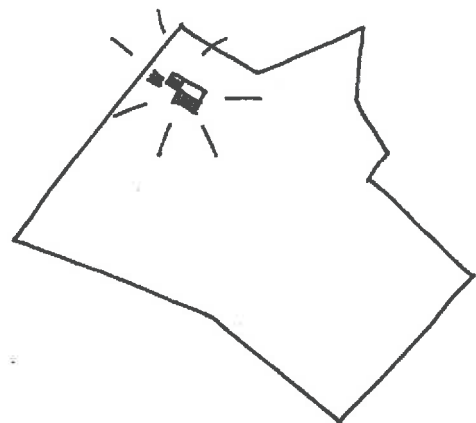
Toevoegingen aan het erf in de vorm van bebouwing vragen om een duidelijke ruimtelijke structuur. Deze kan kaders geven voor het plaatsen van bebouwing. Hoe deze structuur eruit kan zien ligt nu niet vast. Dit is afhankelijk van de toe te voegen bebouwing en functies. Wel geeft de huidige ruimtelijke structuur enkele aanleidingen:

- Bestaande houtwallen, bomen en bos benutten als structuur

De bestaande beplanting omsluit een groot deel van het perceel, waardoor een halfopen kamer wordt gevormd. Het bosje bij de entree bestaat uit volwassen bomen. Al deze beplanting is een aanleiding voor een

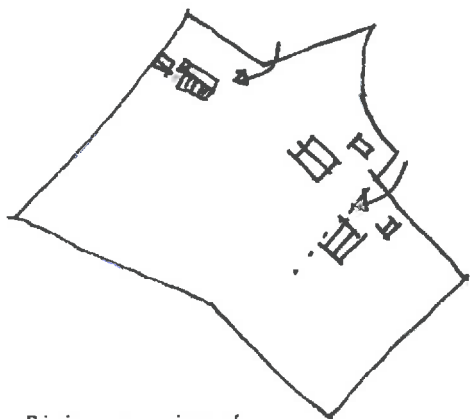


Bestudeer de entree

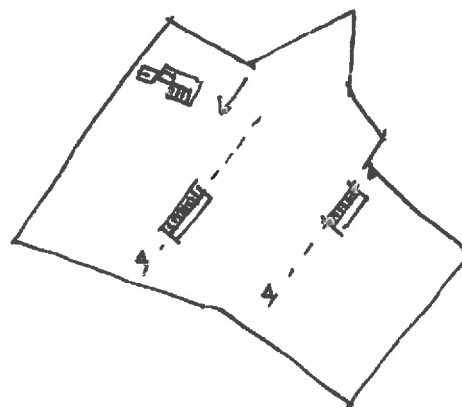


Behoud bestaande huis en schuurtje

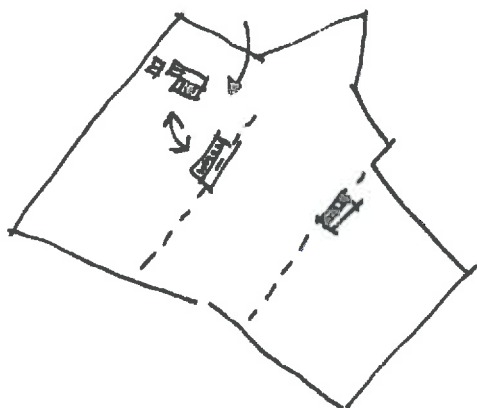
Principes voor verschillende varianten uit de scenario's voor wonen. Alle principes zijn mogelijk, combineren kan niet.



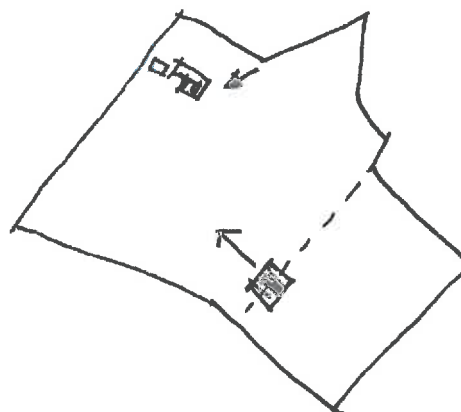
Principe voor een nieuw erf



Principe terraswonen, twee nieuwe woningen



Principe terraswonen, twee nieuwe woningen, een met koppeling aan bestaande erf



Principe landhuis

nieuwe structuur. Eventueel kan nieuwe beplanting worden toegevoegd.

- Hoogteverschil

Het perceel kent een hoogteverschil. Dat wordt door de bouw van de kassen opgevangen in terrassen. Deze terrassen kunnen gebruikt worden als ordeningsprincipe voor de plaatsing en richting van de nieuwe gebouwen, maar het hoogteverschil kan ook op een andere manier gebruikt worden.

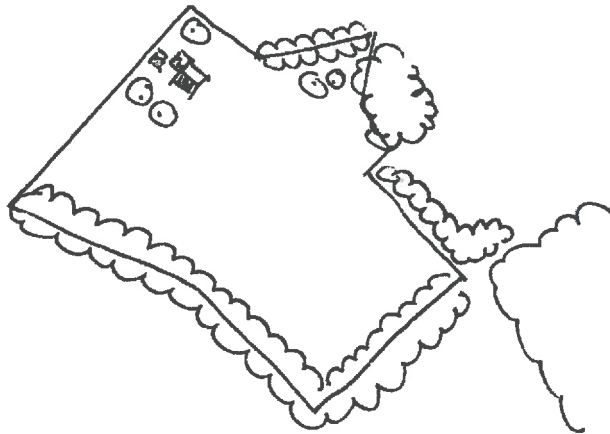
Organisatie rondom bebouwing

Het toevoegen van bebouwing betekent ook dat er allerlei functies rondom de bebouwing komen (toegang,

parkeren, tuin). Door hier aandacht aan te besteden wordt voorkomen dat naast een goed ontworpen gebouw een rommelige situatie zou kunnen ontstaan die de uitstraling van het erf negatief kan beïnvloeden.

Bewaak de plankwaliteit d.m.v. een beeldkwaliteitsplan

Naast de ruimtelijke indeling is de architectuur van de nieuwe bebouwing bepalend voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit. Stel een beeldkwaliteitsplan op, met hierin vastgelegd de randvoorwaarden en aanbevelingen ten aanzien van maatvoering, volumes, materiaalgebruik, overgangen openbaar-privé, en inrichting buitenruimte. Dit beeldkwaliteitsplan kan



Bepantingsstructuur huidige erf



Voorbeelden van ensembles van bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing voegt zich in typologie naar een boeren erf (schuur volumes), maar is in gebruik als woning(en).

richting geven aan de mogelijke vormgeving van de woningen en ervoor zorgen dat het karakter van de locatie optimaal benut wordt om tot een onderscheidende woonomgeving te komen. Dit document vormt een toetsdocument voor de gemeente en een leidraad voor de te ontwikkelen partij.



Voorbeelden van een volume met woning en garage onder één dak.

Bijlage 1: Opdracht scenario's

Aan de hand van de ideeën voor de toekomstige invullingen zijn er door Marian, Bart en Gerard twee scenario's aangewezen om verder te onderzoeken. Het gaat om een scenario voor wonen en een scenario met een mix van zorg, recreatie of kantoor. Per scenario zijn meerdere varianten bedacht.

Scenario wonen

Aan de groep is een aantal uitgangspunten en vragen voorgelegd:

- Een nieuwe ontwikkeling op het terrein moet rekening houden met de aanwezigheid van water en natuur, en daar op een of andere manier gebruik van maken.
- Wat gebeurt er op het bestaande erf en met de woning?
- Onderzoek de mogelijkheden voor wonen, rekening houden met typologie, aantal, situering en volumes
- Onderzoek de ontsluiting

Het scenario wonen werd uitgewerkt in een aantal verschillende varianten. In al deze varianten werd wonen niet meteen gezien als meest geschikte invulling voor het oude erf, omdat hiervoor waarschijnlijk grote ingrepen nodig zijn die het karakter van het huidige gebouw te veel kunnen aantasten. De mogelijkheid werd echter niet helemaal aan de kant geschoven. De meest geschikte invulling lijkt die van een kantoor of atelier te zijn, bij voorkeur in combinatie met wonen in een nieuw volume. Dat kan een (schuur)woning zijn die wordt toegevoegd aan het oude erf, of een woning die op grotere afstand van het oude erf ligt. Zo ontstaat een woon/werk combinatie in een groene omgeving.

De varianten zijn:

- a. Nieuw erf
- b. Terraswoningen
- c. Landhuis

NB onderstaande varianten kunnen niet worden gecombineerd!

a. Nieuw erf

Het nieuwe erf moet op enige afstand van het oude erf liggen, en een eigen ruimtelijke eenheid zijn. Het bosje in de bocht van de Belvédèreweg is een goede aanleiding voor een nieuwe entree en voor een centraal erf waaraan de gebouwen en bijgebouwen liggen. Bij voorkeur heeft een van beide woningen een inpandig bijgebouw (garage / berging) (zie referentiebeeld)

Typologie van de woningen: streekeigen kenmerken, moderne interpretatie mag. Verwijs naar erven in omgeving (Egheria).

b. Terraswoningen

Twee woningen worden ieder gebouwd op een terrasovergang in het terrein. Twee varianten zijn mogelijk:

- De woning het dichtst bij het oude erf vormt daarmee een cluster, en voegt zich in architectuur naar het oude erf of heeft juist een daarvan afwijkende architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik).
- De twee woningen staan ieder op zichzelf en hebben een vergelijkbare vormgeving, die voortkomt uit de hoogtelijnen in het landschap. Bijvoorbeeld: breed front, noklijn evenwijdig aan hoogtelijn, getrapt maaiveld. Het hoogteverschil en de terrasvorm in het terrein worden gebruikt in het gebouw. Bijgebouwen bij voorkeur in de hoofdvorm opgenomen (zie ook referentiebeeld bij a). De woningen zijn in een uiteindelijk ontwerp te schuiven over de terraslijn.

c. Landhuis

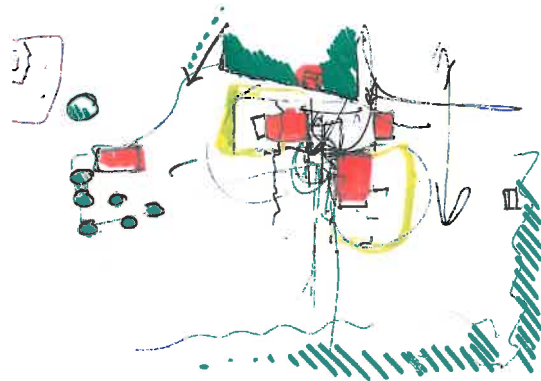
Op de bovenste terrasovergang wordt een woning met een groter volume gebouwd. In dit gebouw is plaats voor één of meerdere families/ wooneenheden. De typologie is ofwel verwijzend naar de boerderij (in een grotere maat), of heel modern met veel glas aan de westzijde.

Opmerkingen:

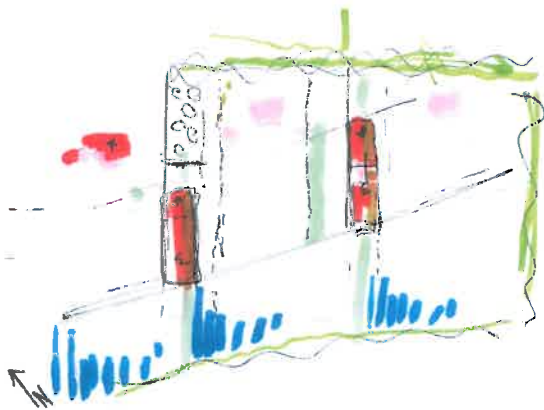
- Deze variant lijkt de meeste ruimte te bieden voor water- en natuurontwikkeling vanwege de minimale versnippering van het gebied.
- De variant lijkt het lastigst te realiseren omdat er een groep mensen gevonden moet worden die bereid is in een behoorlijke investering.
- Afstand tot het oude erf is belangrijk en bepalend voor de vormgeving van de nieuwe gebouwen.



Schetsen werkatelier



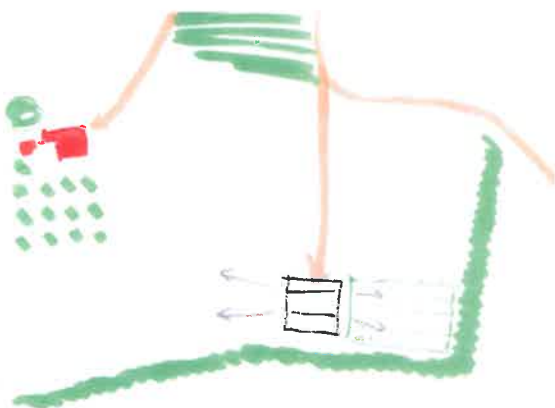
a. Nieuw erf, referentiebeeld inpandige garage (Diepenheim)



b1. Terraswonen



b2. Terraswonen



c. Landhuis

Scenario Mix (zorg, educatie, wonen, kantoor, toeristisch, horeca)

Deze groep heeft twee varianten gemaakt, waarbij de ondergrond hetzelfde is. Uitgegaan wordt van het in stand houden van de kamer rondom het perceel met houtwallen en het introduceren van een zone voor natuur en waterretentie die verder vrij blijft. Het bestaande erf heeft zijn eigen ruimte, met afstand tot andere gebouwde objecten.

Scenario 2, variant 1: Landschapsverblijven

Gezien de schitterende omgeving van het erf waar toeristen en recreanten op afkomen, zou een recreatieve functie wellicht toepasselijk zijn. In deze variant worden er gastenverblijven toegevoegd aan het perceel. Geen standaard recreatiewoningen, maar kleine huisjes die individueel, maar ook collectief gehuurd kunnen worden. De huisjes voorzien in zit- en slaapplekken en sanitair, een groter gebouw functioneert als centrum voor de verschillende huisje om samen te komen en te eten. De kleinere units kunnen verspreid in een bomenweide staan. In een tweede variant zijn ze aan elkaar gekoppeld en opgenomen in het reliëf, waardoor ze ruimtelijk minder aanwezig zijn. Het centrumgebouw kan ook dienen als educatie- en infocentrum. De Belvédèreweg wordt verlegd langs de kavel, zodat verkeer niet meer over het erf van de burens hoeft te rijden. Voor het centrumgebouw kan geparkeerd worden. Het bestaande huis wordt opgeknapt en los verhuurd of bewoond.

Opmerkingen:

- Voor dit plan ontbreekt waarschijnlijk draagvlak uit de omgeving.
- Er is meer overleg met de provincie voor nodig, dan voor wonen.
- Het is de vraag hoeveel units ruimtelijk haalbaar zijn en hoeveel er financieel nodig zijn.

Scenario 2, variant 2: Zorg en wonen

Het erf kan een locatie voor zorg worden. De zorg kan kleinschalig worden aangeboden, bijvoorbeeld particulier. In de schets staat er een centrum gebouw aan de rand van het huidige erf. Zo wordt het bestaande erf aangevuld met een wat groter volume om te komen tot een nieuwe eenheid die het kader aangeeft voor de maat en vrije ruimte rondom het bestaande huis. Er zijn twee verschillende locaties getekend voor de gebouwen waar zorgwoningen in zitten. In de eerste situatie staan ze aan de rand van een bestaand bosje op het perceel. Dit bosje kan uitgebreid worden rondom de gebouwen. Zo wordt de link met het nabijgelegen bos versterkt. De woningen kunnen ook nog wat hoger geplaatst worden. Een moestuin kan in beide varianten verdere invulling aan het perceel geven.

Opmerkingen:

- Het is de vraag hoeveel zorgunits er nodig zijn om financieel uit te komen.
- Het erf ligt ver van voorzieningen en reuring, is dit wenselijk voor zorgwoningen?
- Het plaatsen van de gebouwen, omringd door bos geeft ordening aan het geheel.
- Hoe meer gebouwen, hoe meer afstand tot het erf gevoelsmatig nodig is.
- Twee woningen op het hoogste punt, één centraal nabij het bestaande erf voelt uit balans.

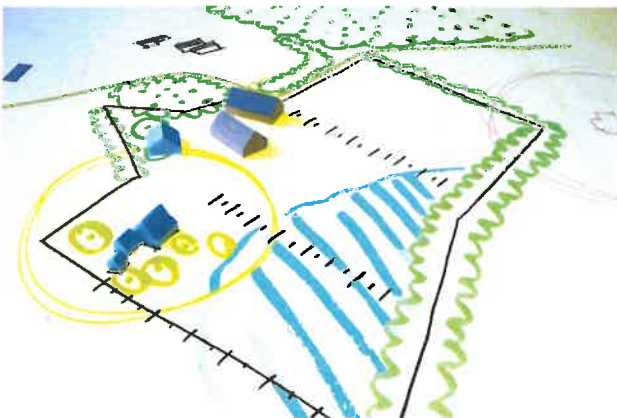
Schetsen werkatelier



Landschapsverblijven: Een voorzieningengebouw, verspreide verblijven (paars)



Landschapsverblijven: Een voorzieningengebouw, gebundelde verblijven (paars) in hoogteverschil



Zorg: Centrale woning (blauw) voor gezamenlijke voorzieningen, zorgwoningen (houten blokjes) gekoppeld aan bosje

Bijlage 2: Dagprogramma en deelnemers

22 november 2012

OCHTEND

1. 9.00 uur Inloop met koffie-thee (Locatie: Erf Belvédèreweg3, De Lutte)
- 2.. 9.30 uur Welkom door dagvoorzitter Marian van de Hulsbeek en Atelierleider Bart Buijs en uitleg, aanleiding voor werkatelier door Gerard Kwekkeboom+toelichting kernpunten bestaand beleid gemeente voor deze locatie
3. Uitleg dagprogramma
4. Terreinbezoek

10.45 uur vertrek naar stadhuis Losser Raadhuisplein 1, Losser

Koffie/thee/pauze

5. 11.30 uur
Uitleg opgave erf en zoeken naar toekomstige invulling,
6. Groepswerk (twee groepen) Groep Bart: kernkwaliteiten erf in zijn omgeving (grote schaal), groep Anneke kernkwaliteiten schaal erf

Plenaire terugkoppeling kernkwaliteiten

Opdracht:

Welke toekomstige invullingen zijn hier mogelijk? Wat wil je absoluut niet? Maak meerdere varianten.

Plenaire terugkoppeling, wensen ideale toekomstbeeld, bepalen wenselijke scenario's

LUNCH—13.00-14.00 uur

MIDDAG

7. Korte uitleg groepswerk middag en uit te werken scenario's
8. Groepswerk (twee groepen) Scenario's uitwerken, ieder groep krijgt leidende hoofdrichting
9. Plenair: presentatie van de scenario's per groep
10. Discussie gezamenlijke opdracht (plussen en minnen met post-its), conclusie en doorkijk vervolg

17.00 uur afsluiting



DEELNEMERS

Gemeente Losser

Gerard Kwekkeboom
Arie Rodenburg

Gemeente Kampen

Hanneke Toes

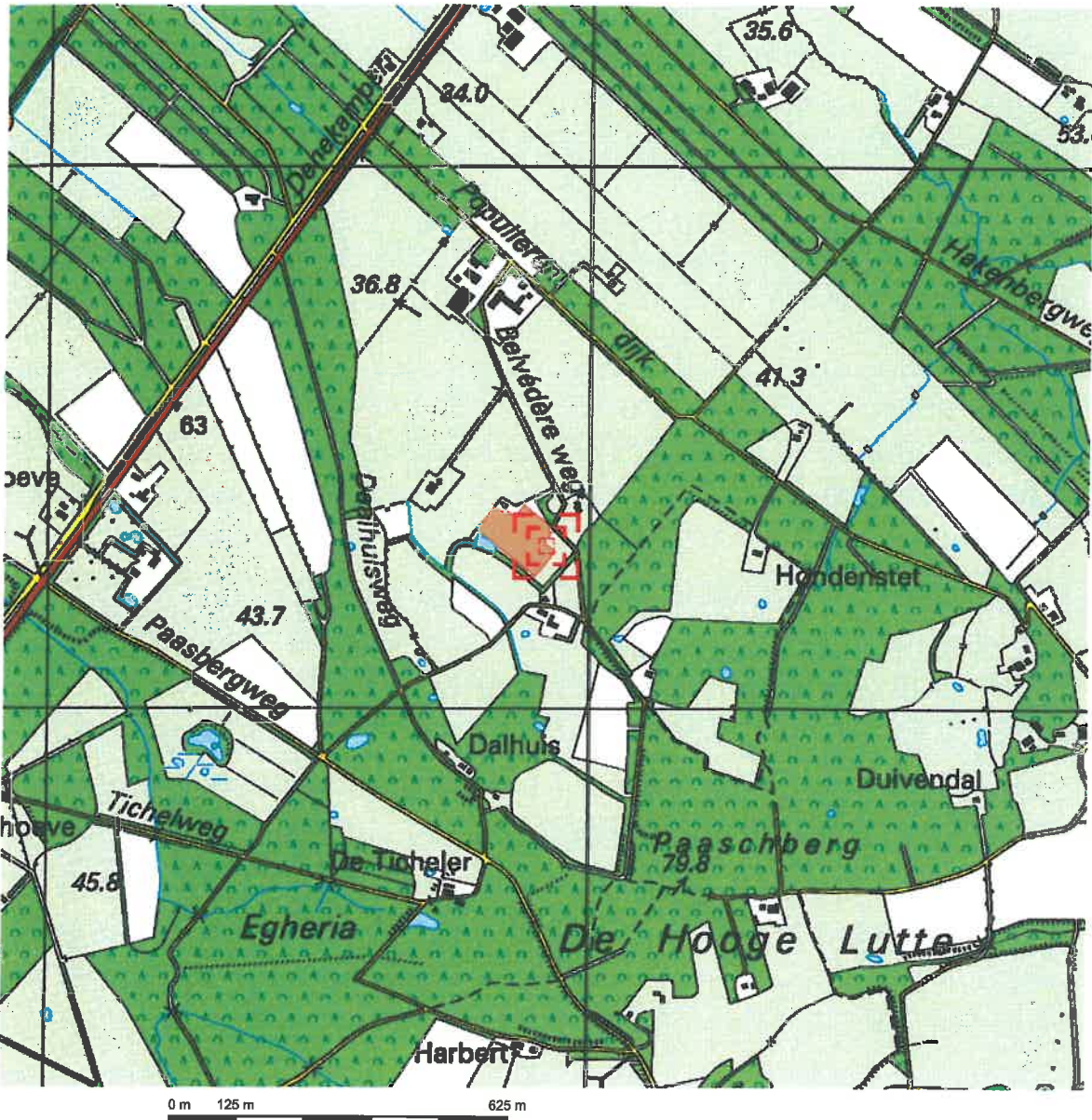
Atelier Overijssel

Marian van de Hulsbeek (dagvoorzitter), DLG
Bart Buijs (deelgroepsleider), Oversticht
Anneke Coops (deelgroepsleider), Oversticht
Maurice Wenker, DLG
Jaco Polderman (planeconoom), DLG
Lucia van der Lee, DLG

Groepsindeling

Groep Bart: Arie, Lucia, Jaco,
Groep Anneke: Gerard, Maurice, Hanneke, Peter

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht.

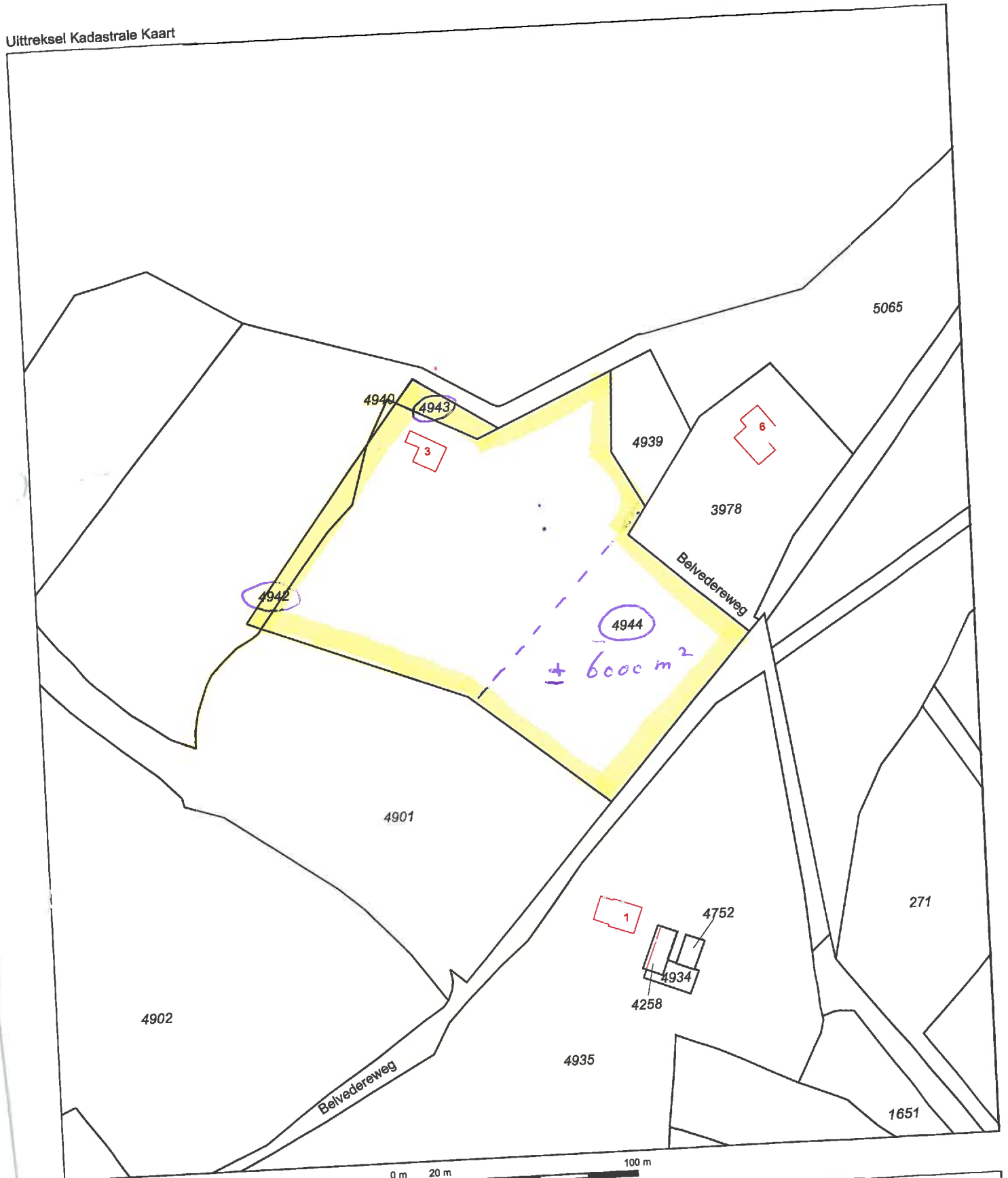
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object LOSSER D 4944
Belvedereweg 3, 7587 LV DE LUTTE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: drie-sporig spoorweg: viersporig a station b landperon tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m a schutsluis b brug c vorder d loedem a grondkelder b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen a kerk, moesse b toren, hoge koepel c kerk, moesse met toren d merkant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oisppompinstallatie b seinmast c zandmaat a hunebed b monument c poldergermaal a begrafsplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrein b sportcomplex c zielenhuis a schietbaan a strastering hoogspanningeleiding met mast muur gelidewering</p>
--	---	--



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

— Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 10 augustus 2012
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

LOSSER
 D
 4944



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Google earth

voet
meter

